

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 560/2024/DS-PT
Ngày: 20/6/2024
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- **Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Như Hà.

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Anh Minh.

Bà Lê Thị Mỹ Nhung.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Cẩm Nhung – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Mộng Linh - Kiểm sát viên.

Vào ngày 20 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 389/2024/TLPT-DS, ngày 22 tháng 4 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2024/DS-ST ngày 27 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận U bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2351/2024/QĐPT-DS ngày 07 tháng 5 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 7171/2024/QĐ-PT ngày 30 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1967

Địa chỉ: 75/14 B, Phường C, thành phố D, tỉnh E.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Minh G, sinh năm 1972, (Có mặt).
Địa chỉ: 150/54 H, Phường I, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 25/11/2023).

Bị đơn: Ông Nguyễn Hữu L, sinh năm 1957, (Có mặt);

Địa chỉ: A3.25.10 Chung cư M, 346 N, Phường O, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phạm T, sinh năm 1960

Địa chỉ: 75/14 B, Phường C, thành phố D, tỉnh E.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Minh G, sinh năm 1972, (Có mặt).
Địa chỉ: 150/54 H, Phường I, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 25/11/2023).

2. Bà Lê Kim P, sinh năm 1960

Địa chỉ: A3.25.10 Chung cư M, 346 N, Phường O, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Hữu L, sinh năm 1957, (Có mặt).
Địa chỉ: A3.25.10 Chung cư M, 346 N, Phường O, Quận U, Tp. Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 02/11/2023).

Người làm chứng: Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1989, (Có mặt).

Địa chỉ: 346 N, Phường O, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Đại diện nguyên đơn trình bày:

Ngày 10/6/2023, Bà Nguyễn Thị A và ông Nguyễn Hữu L ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng căn hộ A3.3107 chung cư M số 346 N, Phường O, Quận U, TP HCM cụ thể như sau:

- Bên chuyển nhượng căn hộ là ông Nguyễn Hữu L (bên A)
- Bên nhận chuyển nhượng là Bà Nguyễn Thị A (bên B)

Đối tượng của hợp đồng là căn hộ A3.3107 chung cư M số 346 N, QU, TP. HCM.

Giá chuyển nhượng là 3.450.000.0000 đồng. Trong đó bên A còn phải thanh toán cho chủ đầu tư khi nhận Giấy chứng nhận Quyền sở hữu số tiền 125.059.061 đồng, bên B tự thanh toán cho chủ đầu tư khi nhận Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà. Như vậy bên B phải thanh toán cho bên A số tiền là 3.324.940.439 đồng. Ngay sau khi ký hợp đồng, bên B đã chuyển tiền đặt cọc căn hộ cho bên A là 100.000.000 đồng – theo Điều 3 Hợp đồng đặt cọc. Cũng theo Điều 3 của Hợp đồng này, dự kiến 30 ngày sau tức ngày 10/7/2023 hai bên sẽ công chứng chuyển nhượng căn hộ, bên B sẽ thanh toán đủ số tiền còn lại là 3.224.940.349 đồng cho bên A và nhận bàn giao căn hộ.

Sau khi ký hợp đồng, bên B gặp khó khăn khi huy động tiền để thanh toán vì tiền bên B cho người thân vay đã hứa trả mà họ chưa trả được. Bên B đã liên hệ với bên A và người môi giới trình bày khó khăn và đề nghị bên A cho lùi thời điểm thanh toán, trong khi đó bên B chấp nhận và đề nghị bên A và người môi giới tiếp tục rao bán căn hộ, trường hợp bán được thì trả tiền cọc cho bên B. Nếu A chưa bán được mà bên B có tiền thì bên B sẽ tiếp tục mua. Tuy vậy, bên A và người môi giới nhiều lần yêu cầu bên B hủy bỏ thỏa thuận mua bán mà không trả cho bên B một chút tiền cọc nào.

Trước việc bên A nhiều lần yêu cầu bên B hủy thỏa thuận đặt cọc này, bên B đọc kỹ lại Hợp đồng đặt cọc giữa bên B (Nguyễn Thị A) và bên A (ông Nguyễn Hữu L) và phát hiện hợp đồng đặt cọc này là vô hiệu do đây là tài sản hình thành trong thời kỳ hôn nhân giữa ông Nguyễn Hữu L và vợ là bà Lê Kim P, sinh năm 1960. Theo điều 33 Luật Hôn nhân và gia đình căn hộ trên là tài sản chung của ông L và bà P. Theo điều 35 Luật Hôn nhân và gia đình về chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung; Điều 29 Luật Hôn nhân và gia đình về nguyên tắc chung về chế độ tài sản của vợ chồng và Điều 213 Bộ luật Dân sự về sở hữu chung của vợ chồng thì ông L và bà P có quyền ngang nhau về chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản. Như vậy Hợp đồng dân sự giữa Bà Nguyễn Thị A và ông Nguyễn Hữu L đã vi phạm qui định về hình thức, không phù hợp với khoản 2 Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015 quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự. Theo Điều 122 Bộ luật Dân sự 2015 về giao dịch dân sự vô hiệu, giao dịch dân sự trên là giao dịch vô hiệu. Đồng thời tại khoản 4 Điều 4 của Thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng căn hộ A3.3107 chung cư M số 346 N, Phường O, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh quy định: “số tiền thể hiện giá bán căn hộ này trong hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng sẽ do bên A quyết định”, quy định này là không phù hợp với Điều 3 Bộ luật Dân sự 2015 các nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự, giao dịch dân sự này còn bị vô hiệu theo các Điều 123, Điều 127 Bộ luật Dân sự 2015.

Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015 – hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: “không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập; Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận”.

Bên B xác định số tiền 100.000.000 đồng mà bên B đặt cọc cho ông Nguyễn Hữu L là tài sản chung của Bà A và Ông Phạm T. Bà A và Ông Phạm T là vợ chồng chung sống có đăng ký kết hôn theo quy định, đến nay chưa ly hôn.

Bà A khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Tuyên bố thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng căn hộ A3.3107 chung cư M số 346 N, Phường O, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh được ký giữa Bà Nguyễn Thị A và ông Nguyễn Hữu L vào ngày 10/6/2023 là vô hiệu.

2. Buộc ông Nguyễn Hữu L và bà Lê Kim P có trách nhiệm liên đới trả cho Bà Nguyễn Thị A và Ông Phạm T số tiền đã nhận là 100.000.000 đồng.

Nếu 2 bên thống nhất được thì nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn 70% tương đương 70.000.000 đồng số tiền đã đặt cọc.

Nếu bị đơn có đủ điều kiện sở hữu căn hộ A3.3107 chung cư M theo Luật Nhà ở thì bên mua vẫn tiếp tục thực hiện việc mua bán căn hộ.

Tại biên bản tự khai, các biên bản hòa giải, bị đơn – ông Nguyễn Hữu L trình bày: Căn hộ A3.31-07 do ông đứng tên sở hữu. Việc ông nhận cọc để bán căn hộ được sự thống nhất của vợ ông. Trước khi gặp để bàn bạc, Ông T đã được Ông Q (người môi giới) cho biết là vợ ông L đang ở Mỹ và Bà A, Ông T vẫn đồng ý gặp, bàn bạc giá cả, ký thỏa thuận đặt cọc và đồng ý cho một mình ông nhận cọc và biết rằng sau khi nhận cọc ông sẽ dùng số tiền này để mua vé cho vợ ông bay về Việt Nam để ký hợp đồng mua bán căn hộ. Việc Bà A không thực hiện thỏa thuận nằm ngoài ý muốn của gia đình ông. Ông nhận cọc để mua vé máy bay là 100.000.000 đồng, giá vé thực tế là 122.000.000 đồng. Ông chỉ thực nhận số tiền khi bán căn hộ là 3.324.940.439 đồng. Ông đề nghị Tòa án Quận U: Tuyên bác toàn bộ yêu cầu của Bà A.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Ông Phạm T trình bày: Hợp đồng đặt cọc là vô hiệu nên buộc bên phía ông L bà P trả lại số tiền cọc là 100 triệu đồng.

Bà P có ông L đại diện trình bày: Bà thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông L.

Người làm chứng Ông Nguyễn Văn Q trình bày: Lỗi trong việc không thực hiện được Hợp đồng mua bán căn hộ A3.3107 chung cư M số 346 N, Phường O, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh là do bên mua Bà Nguyễn Thị A gây ra.

Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2024/DS-ST ngày 27/02/2024 đã tuyên:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc:

Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng đặt cọc mua bán chuyển nhượng căn hộ A3.3107 chung cư M số 346 N, Phường O, Quận U, TP HCM ký ngày 10/6/2023 giữa Bà Nguyễn Thị A và ông Nguyễn Hữu L là vô hiệu.

Yêu cầu bị đơn phải trả số tiền đã nhận cọc mua bán căn hộ là 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng cho nguyên đơn.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 07/3/2024, nguyên đơn Bà Nguyễn Thị A, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ông Phạm T kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2024/DS-ST ngày 27/02/2024 của Tòa án nhân dân Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn trình bày: Đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án và tuyên văn bản thỏa thuận ngày 10/6/2023 giữa Bà A, ông L là vô hiệu do bị lừa dối, vì căn cứ khoản 2 Điều 123 Luật nhà ở năm 2014 và Điều 32 Thông tư số 19/2016/TT BXD quy định về điều kiện chuyển nhượng căn hộ chung cư thì trường hợp này chủ đầu tư là Công ty S đã lập và nộp hồ sơ đăng ký cấp chủ quyền cho ông L nhưng đến nay toàn bộ các căn hộ của chung cư này chưa được cấp chủ quyền thể hiện qua Văn bản số 164/STNMT-QLĐ ngày 6/3/2020 của Sở Tài nguyên Môi trường, Thành phố Hồ Chí Minh; Văn bản số 432/STNMT-QLĐ ngày 11/5/2020 của Sở Tài nguyên Môi trường, Thành phố Hồ Chí Minh; Công văn tháng 10/2020 của Công ty S;

Cấp sơ thẩm chưa xác định tính pháp lý của dự án có được chuyển nhượng không, không làm rõ bản chất của giao dịch này bởi đây là tài sản chung của vợ chồng ông L nhưng khi ký đặt cọc, ký thỏa thuận chuyển nhượng căn hộ ông L không có văn bản ủy quyền của vợ là không đúng quy định pháp luật.

Bị đơn trình bày: Yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Đại diện của Ông Phạm T trình bày: Vẫn giữ yêu cầu kháng cáo và thống nhất với ý kiến và yêu cầu của nguyên đơn. Đề nghị sửa án sơ thẩm, buộc bị đơn trả số tiền cọc 100 triệu đồng cho vợ chồng ông.

Đại diện của bà P trình bày: Thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông L.

Người làm chứng Ông Nguyễn Văn Q trình bày: Việc mua bán chuyển nhượng không thành là do Bà A không đủ tiền mua, sự việc đặt cọc để mua bán thì cả vợ chồng Bà A, Ông T và ông L, bà P đều biết và thống nhất việc mua bán.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham dự phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

Về hình thức: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử: Tại phiên tòa phúc thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình.

Về thời hạn kháng cáo là còn thời gian pháp luật quy định.

Về nội dung kháng cáo: Cấp sơ thẩm đã giải quyết đúng quy định pháp luật, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có cơ sở, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn Bà Nguyễn Thị A; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ông Phạm T nộp trong thời hạn theo quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 được chấp nhận xem xét lại bản án theo thủ tục xét xử phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo:

Nguyên đơn Bà Nguyễn Thị A và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ông Phạm T yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm số 24/2024/DS-ST của Tòa án nhân dân Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh do Bà A, Ông T cho rằng Bản án sơ thẩm không khách quan và chưa đúng với bản chất giao dịch dân sự trong vụ án, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi hợp pháp của Bà A, Ông T.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn “Tuyên bố thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng căn hộ A3.3107 chung cư M số 346 N, Phường O, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh được ký giữa Bà Nguyễn Thị A và ông Nguyễn Hữu L vào ngày 10/6/2023 là vô hiệu” và buộc vợ chồng ông L, bà P có trách nhiệm trả cho Bà A, Ông T số tiền đã đặt cọc là 100 triệu đồng:

Căn cứ Bản thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng căn hộ A3.3107 dự án M số 10062023/A33107/BTT/TGV được ký vào ngày 10/06/2023 không có công chứng có ghi nhận việc ông L chuyển nhượng căn hộ được sự thống nhất của các đồng sở hữu; Bà Nguyễn Thị A và ông Nguyễn Hữu L có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự, các bên giao dịch hoàn toàn tự nguyện, giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, đáp ứng các điều kiện quy định tại Điều 117, Điều 119 Bộ luật Dân sự về điều kiện phát sinh hiệu lực cũng như hình thức của hợp đồng nên phát sinh hiệu lực.

Căn cứ Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015 không quy định phải lập thành văn bản nên không yêu cầu phải có công chứng, chứng thực.

Căn cứ Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao quy định thì trường hợp đặt cọc chỉ để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng hoặc chỉ để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng hoặc vừa để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng vừa để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng thì bên có lỗi làm cho hợp đồng không được giao kết hoặc không được thực hiện hoặc bị vô hiệu thì phải chịu phạt cọc theo quy định.

Như vậy, nội dung, hình thức bản thoả thuận đặt cọc trên phù hợp với quy định pháp luật nên không bị vô hiệu.

Nguyên đơn cho rằng, Hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều cấm tại Điều 127 Bộ luật Dân sự 2015 vì căn cứ vào Điều 29, Điều 33, Điều 35 Luật Hôn nhân và Gia đình và Điều 213 Bộ luật Dân sự 2015 là không có cơ sở.

Về yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải hoàn trả tiền cọc 100 triệu đồng:

Căn cứ Điều 3 của Bản thoả thuận đặt cọc chuyển nhượng ngày 10/6/2023, sau khi hai bên ký đặt cọc, thì đợt 2 dự kiến ngày 10/7/2023 hai bên sẽ ra công chứng để ký chuyển nhượng;

Căn cứ nội dung các tin nhắn qua Zalo giữa Bà A và ông L thể hiện Bà A chưa có tiền để tiến hành mua bán;

Căn cứ vào Vi bằng số 4225/2023/VB-TPL được lập vào ngày 13/7/2023 tại văn phòng thừa phát lại huyện Hóc Môn, chứng kiến, ghi nhận việc ông Nguyễn Hữu L và bà Lê Kim P có mặt tại văn phòng công chứng Hoàng Xuân Ngụ, Thành phố Hồ Chí Minh để ký kết hợp đồng mua bán và có xác nhận Bà Nguyễn Thị A không đến;

Căn cứ Điều 4.4 của Bản thoả thuận đặt cọc có quy định: “.... Nếu giao dịch bị huỷ do lỗi của bên B (từ chối nhận chuyển nhượng với bất kỳ lý do gì) thì bên B phải chịu mất toàn bộ số tiền đã thanh toán tính tới thời điểm giao dịch huỷ mà không có khiếu nại hay thắc mắc gì...”;

Căn cứ khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự quy định: “... Nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận cọc...”;

Do vậy cấp sơ thẩm xác định Bà A không thực hiện đúng cam kết đã thoả thuận dẫn đến hợp đồng không thực hiện được việc công chứng chuyển nhượng, sang tên chuyển nhượng nên phải mất cọc là có cơ sở.

Từ những nhận định trên, xét thấy cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá vụ án toàn diện, đúng quy định nên yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ông Phạm T là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 227, Điều 229, Điều 272, Điều 273 và Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Bà Nguyễn Thị A; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ông Phạm T.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2024/DS-ST ngày 27/02/2024 do Toàn án nhân dân Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị A, Ông Phạm T phải chịu án phí phúc thẩm là 600.000đ (Sáu trăm nghìn) đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí do Bà A, Ông T đã nộp theo biên lai số 0034164 ngày 11/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7,7a và 9 Luật Thi hành án dân sự 2008; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự 2008.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS Quận U;
- Tòa án nhân dân Quận U;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Huỳnh Thị Như Hà